

Resol. Tribunal Superintendencia. n.º 109/2024-DGA-

"SEC. SUP. N°2 ELEVA PROYECTO DE REFORMA CONTRATO TIPO DE LOCACIÓN DEL STJER S/ ELEVA" (Expte. n.º 48292-SSE 3686/22).

PARANÁ, 24 de junio de 2024.

ANTECEDENTES:

La gestión promovida por la Dirección de Gestión Administrativa del Superior Tribunal de Justicia (en adelante DGA), por la cual eleva para consideración del señor Presidente del STJER, y por su intermedio al Alto Cuerpo (en adelante STJER), informe relacionado a la necesidad de revisar determinadas cláusulas del modelo del contrato de locación y del Pliego de Condiciones Generales y Particulares, aprobados por Acuerdo General n.º 02/23 del 14.02.23, Punto 8), a los fines de garantizar mayor transparencia y previsibilidad a las ofertas en los procesos de selección de inmuebles ante el STJER.

FUNDAMENTOS:

Que mediante Acuerdo General n.º 11/18 del 24.4.2018, se aprobó la propuesta de contrato tipo de locación de inmuebles sometida a consideración del Alto Cuerpo por el señor Secretario de Superintendencia n.º 2 del STJER (ver hojas 1/3).

Que por Acuerdo General n.º 2/23 del 14.2.23, Punto 8º), en el marco de las presentes actuaciones, se dispuso aprobar el proyecto de modelo de contrato de locación de inmuebles, el cual prevé como cláusula de actualización del canon el "*Índice para contratos de locación*" previsto en el artículo 14 de la Ley n.º 27.551, por lo que se aprobó el Anexo I "*Modelo de Pliego de Condiciones Generales y Particulares*" y Anexo II "*Modelo de contrato de locación para el llamado de solicitud de cotización*" (conf. página 31)

Que la DGA en hojas 120/134 vta. señaló que resulta de público conocimiento la compleja situación que se ha presentado en estos últimos años en el mercado locativo en nuestro país y particularmente en la Provincia. La crisis del sector se manifiesta principalmente en la drástica reducción de la oferta y alta demanda de inmuebles, y, ante el contexto económico, en la dificultad de acordar cláusulas de ajuste razonables y contratar por plazos prolongados.

Que, en tal sentido, informó que durante los períodos 2022/2023/2024 la renovación de los alquileres y procesos de selección de nuevos

contratistas (solicitud de cotización), se ha complejizado por los siguientes motivos: 1.- Negativa a acordar contratos por plazos prolongados (mayor a un año); 2.- Los locadores no acceden a convenir cánones fijos para los doce meses iniciales de contrato y ajustes aprobados por el STJER, en virtud del contexto económico (altísimos índices de inflación /devaluación monetaria, entre otros motivos) y, 3.- Sanción del DNU n.º 70/23 que desreguló el mercado en relación a la moneda e índices de actualización, además de los plazos.

Que, estas situaciones han generado los siguientes inconvenientes de índole administrativa y presupuestaria: a).- En los períodos mencionados se autorizaron renovaciones por parte del STJER por un plazo menor a tres años, lo que implicó, que en el período 2024 se encuentren próximos a vencer el 51,22 % de los contratos de alquileres- 21 contratos de los 42 alquiler vigentes-, b).- Incidencia directa en el presupuesto 2024: en primer lugar, por convenios suscriptos con ajustes de cánones conforme actualización anual e ICL para este ejercicio, y, en segundo lugar, por las propuestas de los locadores de precios para futuras renovaciones, que se ajustan a índices inflacionarios y/o pautas de ajustes no previstos presupuestariamente y en Acuerdo General vigente, c).- Necesidad de definir un nuevo modelo contractual a los fines de garantizar la continuidad de los alquileres, el cual prevea una nueva cláusula de actualización acorde a la normativa vigente y a los parámetros del mercado locativo; y, d).- Reclamos de readecuación de contratos vigentes por parte de locadores.

Que, en tal contexto y en virtud de la experiencia adquirida en los procesos de selección y de renovación, la DGA conjuntamente con la Oficina de Compras y Asesoramiento del STJER, propuso diversas modificaciones al Pliego de Condiciones Generales y Particulares, tales como: a) respecto de la forma y contenido de la oferta, b) documentación complementaria a presentar junto a la oferta; y, c) Formulario accesible y claro para los proponentes, el cual se publicará en la página del Poder Judicial, a los efectos de garantizar mayor concurrencia y transparencia en los procedimientos (ver hojas 120, 130/134 vta.).

Que, en el mismo sentido, la DGA propuso revisar los siguientes elementos del modelo de contrato vigente (estandarizado), a los fines de resolver de manera oportuna, razonable y suficiente la problemática que las condiciones actuales del mercado generan al STJER:

1).- CANON LOCATIVO:

1. A). - PRECIO:

Que ante la crisis que presenta la economía y el mercado locativo, resulta indispensable la adopción de mecanismos de determinación del precio que garanticen el mantenimiento de la ecuación económica de las prestaciones.

Que, se entendió razonable y ajustado al contexto económico y exigencias del mercado locativo, prever pautas de actualización que se convienen en el mercado provincial con mayor aceptación y bajo períodos de ajustes convenientes al STJER, sugiriendo como propuesta: *"OFERTA: Precio único y mensual para los primeros cuatro meses de vigencia del contrato, y para el resto de la vigencia del contrato (20 meses) ajuste cuatrimestral, utilizando el ÍNDICE DE CONTRATO DE LOCACIÓN -ICL- conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). En el caso, que durante la vigencia del contrato el índice convenido dejará de publicarse, se utilizará un índice oficial (IPC) conforme lo dispuesto en el artículo 1199 del Código Civil y Comercial"* (ver hoja 123 vta.).

Que, por otra parte, la DGA señaló como relevante que las pautas de actualización del precio que se autoricen para los procedimientos de selección de contratista, constituyen criterios para definir las renovaciones de alquileres vigentes en los términos del artículo 26º, inc. b) de la Ley 5.140 - texto único y ordenado por Decreto Nº 404/95 MEOSP - artículo 118º QUATER del Decreto n.º 795/96 M.E.O.S.P., modificado por el Decreto nº 4290/13 M.E.H.F.

1.B). - DEMÁS CONCEPTOS: PAGOS DE TASAS Y SERVICIOS:

Que respecto del mencionado concepto la DGA manifestó que en virtud de un trabajo conjunto con la Tesorería General del STJER, se advirtieron dificultades en el cumplimiento del pago de tasas y servicios por parte del STJER, obligaciones asumidas en los contratos vigentes, por lo que a los fines de prevenir incumplimientos y morosidad se propuso la siguiente modificación: *"Impuestos, Tasas y Servicios. Estará a cargo del LOCATARIO el pago de los servicios de electricidad, telefonía, gas, Tasa por Servicios Sanitarios, como así también cualquier otro servicio que incorpore, debiendo darlos de baja al finalizar la relación contractual. Serán a cargo del LOCADOR todo lo referente al pago de impuestos nacionales, provinciales, como así también la Tasa General Inmobiliaria Municipal y/o cualquier otro impuesto creado o a crearse que grave el inmueble locado. El incumplimiento por parte del LOCADOR, respecto de sus obligaciones tributarias, encontrándose este contrato en curso de ejecución, dará derecho al LOCATARIO a suspender el pago del canon locativo convenido hasta tanto la situación se regularice, ello conforme las disposiciones de las*

Resoluciones Nº 16/12 ATER y modificatorias y concordante. Asimismo, se conviene que el importe de las tasas y servicios que se encuentren a nombre del locador, serán abonadas por reintegro por el LOCATARIO, contra presentación de la boleta y/o factura y hasta el monto correspondiente al primer vencimiento. El LOCADOR se compromete a remitir a la Tesorería General del STJER, mediante email: tesoreria@jusertreros.gov.ar, las facturas pagas a los fines de proceder al reintegro" (conf. página 125).

2. - PLAZO:

Que desde la DGA se sugirió la siguiente modificación: "Plazo. La presente locación tendrá una vigencia de dos (2) años, a contar desde el día ----- (---/--/-----), hasta su vencimiento el día ----- (--/--/-----), ambas fechas inclusive. Producido el vencimiento, el LOCATARIO podrá optar por prorrogar el contrato, por igual plazo, según conveniencia del STJER y en las condiciones vigentes de plaza". (conf. pág. 125 vta.).

3. - PAGO:

Que la DGA ha advertido morosidad por parte de las Superintendencias en gestionar la suscripción de los contratos respectivos, como también, en el cumplimiento del impuesto al sello por parte de los locadores, todo lo cual resulta pasible de reclamos por intereses.

Que, atento ello, se propuso la siguiente modificación a la cláusula de pago a los fines de prevenir situaciones como las antes mencionadas: "**Pago.** Suscripto el contrato y acreditado el pago del sellado correspondiente ante el STJER, mediante su presentación en la Dirección de Gestión Administrativa del STJER, se abonarán los cánones locativos en moneda de curso legal de la República Argentina, por mes vencido, en los primeros diez (10) días hábiles de cada período, por intermedio de la Tesorería General del Poder Judicial.

El LOCADOR se compromete a presentar la respectiva factura emitida de conformidad con las normas legales y fiscales vigentes, constancia de inscripción en AFIP y presentación del certificado de libre deuda emitido por ATER ante la Tesorería General del STJER, mediante email: tesoreria@jusertreros.gov.ar.

En caso de mora se aplicará al capital adeudado un interés igual a la tasa activa del Banco Nación Argentina para sus operaciones de descuento comercial a treinta (30) días, conforme a lo establecido en el Decreto Nº 7846 MEHF de fecha 31 de diciembre de 2004" (ver hoja 126/127).

4. - RESCISIÓN ANTICIPADA DEL LOCATARIO:

Que el artículo 262 del DNU 70/2023 modificó sustancialmente los cambios introducidos por los artículos 9 de la Ley n.º 27.555 y 4º de la ley n.º 27.773, disponiendo que el locatario puede ejercer la facultad resolutoria incausada en cualquier momento y sin obligación de avisar dentro de plazo alguno.

Que, atento ello, desde la DGA se sugirió modificar la cláusula vigente en un sentido más favorable para los intereses del STJER y disponer un plazo para ejercer el derecho a resolver anticipadamente con el objeto de evitar grave perjuicio al locador: "*Clausula Cuarta: Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula precedente, el LOCATARIO podrá rescindir unilateralmente el presente contrato en cualquier momento, sin que ello genere derecho a reclamo o indemnización alguna, debiendo dar aviso por escrito al LOCADOR con una anticipación mínima de treinta (30) días respecto de la fecha de desocupación*" (ver hoja 126/127).

5.- NUEVA CLAUSULA: SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL:

Que atento la necesidad de salvaguardar la responsabilidad del STJER frente a la reparación de daños de terceros de índole económica y material derivados del uso del inmueble, se entiende necesario incorporar la presente cláusula al modelo contractual a los fines de requerirle al locador la contratación de un seguro de responsabilidad civil en el caso de selección de inmuebles nuevos.

En tal sentido, se propone la siguiente cláusula: "**DECIMOQUINTA: SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL: EL LOCADOR** se obliga a contratar seguro de responsabilidad civil dentro de los 30 días de suscripto el presente contrato. Asimismo, a remitir la constancia de póliza correspondiente a la Dirección de Gestión Administrativa del STJER y/o al organismo a quien se le haya delegado la suscripción del contrato" (ver hoja 127).

Que obra intervención de la Contaduría General del STJER quien realiza informe de su competencia y manifiesta su conformidad al proyecto de modificación (ver hoja 135/137).

Que en hoja 138 la Comisión n.º 3 Edilicia del Superior Tribunal de Justicia, luego de un pormenorizado análisis dictaminó que no tenía objeciones que formular a la propuesta elevada por la DGA.

Que interviene en hoja 140 el señor Asesor Legal de las Áreas Administrativas del STJER, quien dictamina que "*En razón de lo expuesto por la Dirección de Gestión Administrativa, y los fundamentos desarrollados, a fs. 120/134, a donde remito a fin de evitar reiteraciones innecesarias en esta instancia, considerando así también lo manifestado por la Contaduría General a fs. 135/137, y por la Comisión Edilicia y de Locaciones a fs. 138, no se advierte impedimento legal alguno para que, en caso que el Alto Cuerpo lo entienda correcto, se proceda en el sentido sugerido por el Area*

Administrativa en cuanto a las modificaciones propuestas al modelo de contrato de locación"

Que el presente se dicta en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo n.º 204 de la Constitución de Entre Ríos y artículo n.º 37 de la Ley n.º 6.902; y, el procedimiento de selección se encuentra regulado en el artículo 26º, inc. b) de la Ley 5.140 - texto único y ordenado por Decreto N° 404/95 MEOSP y artículo 118º BIS y TER del Reglamento de Contrataciones aprobado por Decreto n.º 795/96 M.E.O.S.P., modificado por el Decreto n° 4290/13 M.E.H.F. y complementarios (solicitud de cotización) y, artículo 26º, inc. b) de la Ley 5.140 - texto único y ordenado por Decreto N° 404/95 MEOSP - artículo 118º QUATER del Reglamento de Contrataciones aprobado por Decreto n.º 795/96 M.E.O.S.P., modificado por el Decreto n° 4290/13 M.E.H.F. y complementarios (renovaciones de locaciones).

Por todo ello;

SE RESUELVE:

1).- Aprobar la propuesta de modificación al modelo de contrato de locación y al Pliego de Condiciones Generales y Particulares, aprobados por Acuerdo General n.º 02/23 del 14.02.23, Punto 8), elaborado por la Dirección de Gestión Administrativa del STJER conforme los motivos expresados en los considerandos precedentes.

2).- Aprobar el Anexo I "*Modelo de Pliego de Condiciones Generales y Particulares para el llamado a solicitud de cotización para selección de locadores*", Anexo II "*Modelo de contrato de locación para el llamado a solicitud de cotización*" y Anexo III "*Planilla Anexa – Formulario de cotización*" que forman parte del presente acto.

3).- Hacer saber a las áreas administrativas del STJER que para el caso de renovaciones de locaciones según lo dispuesto en el artículo 26º, inc. b) de la Ley 5.140 - texto único y ordenado por Decreto N° 404/95 MEOSP - artículo 118º QUATER del Reglamento de Contrataciones aprobado por Decreto n.º 795/96 M.E.O.S.P. y modificaciones, se deberán cumplir las pautas, condiciones e instrumentos aprobados en los artículos precedentes, en cuanto no resulten modificadas por las cláusulas particulares que para cada contratación se aprueben por este Tribunal.

4).- Registrar. Notificar. FDO: FDO: LEONARDO PORTELA - DANIEL O CARUBIA - GISELA N. SCHUMACHER- SUSANA E. MEDINA- ANTE MI: ESTEBAN SIMON

ES COPIA

ANEXO I:

Modelo de Pliego de Condiciones Generales y Particulares para el llamado a solicitud de cotización para selección de locadores, aprobado por Resolución del Tribunal de Superintendencia n.º109/2024- ACT. 3686/2022.

Solicitud de Cotización N°

LUGAR APERTURA: Oficina de Compras y Asesoramiento - STJER

DIA:

HORA:

Sres.:

Sírvase cotizar el alquiler que se detalla a continuación, con destino a:

Renglón N°1:

Alquiler de 1 (un) inmueble para alojar dependencias judiciales con las siguientes

características referenciales:

- Localizarse en zona céntrica urbana, preferiblemente con proximidad al Edificio de Tribunales.
- Tener una superficie aproximada de.....
- Contar con los servicios de energía trifásica, agua, teléfono, red cloacal, gas (no excluyente).
- Contar conbaños mínimo.
- Entregarse en perfecto estado de conservación general y pintado.
- Disponibilidad inmediata (máximo 30 días).-
-(Demás características que requiera la Dirección de Arquitectura Judicial del STJER)

BASES

I- FORMA Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA:

1) Identificación del oferente:

- Si el oferente fuera persona humana se expresara su nombre completo, profesión, fecha de nacimiento, estado civil, número de documento de identidad con fotocopia.

- Si se trata de una persona jurídica se acompañara copia de su contrato o estatuto social y constancia de inscripción ante autoridad competente a cargo de la fiscalización de las personas jurídicas, actualizada a la fecha de la propuesta.

- Si el inmueble ofrecido en alquiler es de propiedad de más de una persona se deberá indicar quien facturará en caso de resultar adjudicatarios. Si la facturación y cobranza del canon locativo la efectuara solo uno de los propietarios, se deberá acreditar oportunamente la autorización del resto ante la Tesorería General del STJER.

- En caso de que participe una inmobiliaria, deberá estar debidamente autorizado por el titular del inmueble, a través de un poder general y/o especial de administración.

2) Contenido:

- Las ofertas deberán estar firmadas por los propietarios o sus representantes, en su carácter de oferentes.

- En caso de ser el propietario del inmueble una persona jurídica deberá adjuntar la documentación que permita verificar que el firmante de la oferta está facultado a tal fin.

3) El Poder Judicial de Entre Ríos no reconoce importe por comisión de ningún tipo a inmobiliarias u otros agentes que intervengan en la presentación de ofertas.

4) El oferente deberá completar la documentación obrante en la **Planilla Anexa-Formulario de Cotización**.

5) Seguro de responsabilidad civil: Será a cargo del locador la contratación de un seguro de responsabilidad civil dentro de los 30 días de suscripto el contrato.

6) Gastos del Inmueble: Estará a cargo del Poder Judicial de Entre Ríos el pago de los servicios de energía eléctrica, gas natural y agua durante el período de la locación, NO así el pago de Impuestos Provinciales, Nacionales o Municipales que graven al inmueble que se pretenda locar o que puedan gravarlo en el futuro.

II- CANON OFRECIDO

II- a) PRECIO

Precio único y mensual para los primeros cuatro meses de vigencia del contrato, y para el resto de la vigencia del contrato ajuste cuatrimestral, utilizando el ÍNDICE DE CONTRATO DE LOCACIÓN-ICL- conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTTE), elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Se aclara que, si durante la vigencia del contrato el ICL dejara de publicarse, se utilizará un índice oficial (IPC) conforme lo dispuesto en el artículo 1199 del Código Civil y Comercial.

II b) PAGO DE SERVICIOS Y TASAS

Estará a cargo del LOCATARIO el pago de los servicios de electricidad, telefonía, gas, Tasa por Servicios Sanitarios, como así también cualquier otro servicio que incorpore, debiendo darlos de baja al finalizar la relación contractual.

Asimismo, se conviene que el importe de las tasas y servicios que se encuentren a nombre del locador, serán abonadas por reintegro por el LOCATARIO, contra presentación de la boleta y/o factura y hasta el monto correspondiente al primer vencimiento. El LOCADOR se compromete a remitir a la Tesorería General del STJER, mediante email: tesoreria@jusentrerios.gov.ar, las facturas pagas a los fines de proceder al reintegro.

III- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR JUNTO CON LA PROPUESTA:

Se deberá acompañar copia de la escritura del inmueble, o en su caso facultad para administrar la propiedad, planos correspondientes (subsanable), condición fiscal en AFIP y ATER y certificado de libre deuda o de regularización de deuda por impuestos provinciales emitidos por ATER según el caso.

IV - DURACIÓN DEL CONTRATO

El plazo de duración del contrato será de de dos años (veinticuatro meses) con una opción de prórroga por igual plazo, a pedido del Locatario, según conveniencia del STJER.

V- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OFERTADO

Se deberán incluir las características del inmueble ofrecido, tales como domicilio, cantidad de habitaciones, servicios que posee y en general todo elemento que se desee agregar a fin de ampliar o ilustrar la oferta. Se recomienda la inclusión de fotos recientes.-

VI- INSPECCIÓN

El Poder Judicial de Entre Ríos se reserva el derecho de inspeccionar los inmuebles ofrecidos con el objeto de verificar las características durante el período de análisis de las ofertas, por lo que el oferente allanará todos los obstáculos, evacuará las dudas y pondrá en funcionamiento la totalidad de las instalaciones, de modo de poder cotejar su estado, funcionamiento, conservación, etc.

VII- ACONDICIONAMIENTO Y/O REFORMAS

Cuando en el inmueble ofrecido fuere necesario ejecutar trabajos por cuenta del locador, éste deberá fijar en la propuesta el plazo dentro del cual se compromete a realizarlos, a partir de la fecha de aprobación del contrato por el Poder Judicial de Entre Ríos. Si no diere cumplimiento a esa obligación, el Poder Judicial podrá, previa notificación fehaciente, contratar con terceros su realización descontando el precio abonado por dichos arreglos de los futuros pagos que en concepto de arriendo deban efectuarse.-

VIII- MANTENIMIENTO DE OFERTA

Para afianzar el cumplimiento de las obligaciones, el oferente no deberá presentar garantía, pero con su sola presentación todo proponente queda obligado a mantener su oferta por el término de TREINTA (30) días hábiles a partir de la fecha de apertura del acto. Si al vencimiento de este plazo no hubiera pronunciamiento administrativo sobre la adjudicación, la obligación de mantenimiento de la oferta se renovará en forma automática por periodos consecutivos de 30 días, si el oferente no hiciese saber su voluntad expresa de desistir de la oferta con no menos de (5) días hábiles de antelación al vencimiento de cada periodo.

IX.- SANCIONES CONTRACTUALES:

El incumplimiento de algunas de las cláusulas establecidas en el presente pliego serán sancionadas con las penalidades previstas en el capítulo XIV "Sanciones Contractuales" del Decreto Nº 795/96 MEOSP "Reglamentación de las Contrataciones del Estado" y modificatorios.

X.- FORMA DE PAGO

El pago del canon locativo mensual se hará por mes vencido y a través de la Tesorería General del Poder Judicial. Oportunamente a los efectos del pago el adjudicatario deberá presentar recibos o facturas acordes a la reglamentación vigente de la Administración Federal de Ingresos Públicos. Los recibos o facturas deberán estar expresados en pesos, no siendo válida cualquier equivalencia en otra moneda. Asimismo, en caso de estar alcanzado por alguna eximición parcial o total de algún tributo, se deberá acompañar con las facturas que se presenten una copia de la Resolución correspondiente de la AFIP. Las facturas a presentar deberán ser Tipo "B" o "C". El CUIT del Poder Judicial de Entre Ríos es 30-68109776-3.-

Por cualquier consulta, ponerse en contacto con personal de la Dirección de Arquitectura Judicial del STJER. – 1er. Piso. del Edificio Tribunales de Paraná – Entre Ríos– Tel.: 0343-4206100 int.330/439

De no cotizar por falta de disponibilidad u otro motivo, por favor tenga a bien enviar contestación por escrito ó correo electrónico El Poder Judicial se reserva el derecho de adjudicar los bienes que mejor se adapten a sus necesidades o de rechazar a todos. El Poder Judicial podrá adjudicar los bienes conforme lo dispuesto en los artículos 57ª al 65º del Dec. Reglamentario Nº795/96 del MEOSP. - Contrataciones del Estado Provincial

IMPORTANTE: En el caso de resultar adjudicatario deberá presentar el Certificado de Libre Deuda en Impuestos Provinciales (A.T.E.R.) vigente. Asimismo, dentro de los treinta (30) días de suscripto el contrato, el Locador deberá remitir la constancia de la póliza de seguro de responsabilidad civil contratada a la Dirección de Gestión Administrativa del STJER y/o al organismo a quien se le haya delegado su suscripción.

ESTEBAN SIMON
SECRETARIO
Sup. Trib. Just. E.R.

ANEXO II.

Modelo de contrato de locación para el llamado a solicitud de cotización aprobado por Resolución del Tribunal de Superintendencia n.º109/2024- ACT. 3686/2022.

En la ciudad de, Provincia de Entre Ríos, República Argentina, a los....días del mes de del año, entre el Sr., Documento Nacional de Identidad, domiciliado en calle de la ciudad de, constituyendo domicilio electrónico en.....en su carácter de propietario del inmueble sito en calle de la ciudad de, en adelante denominado el **LOCADOR**, por una parte, y por la otra el/la Dr./Dra., Documento Nacional de Identidad,(cargo), en representación del SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA PROVINCIA DE ENTRE RIOS, CUIT N° 30-68109776-3, con domicilio en el Palacio de Tribunales sito en calle Laprida N° 250 de la ciudad de Paraná, debidamente facultado para asumir las obligaciones que surgen del presente, conforme Acuerdo N°de fecha dede, en adelante el **LOCATARIO**, ambos argentinos, mayores de edad, y en su conjunto denominadas **"LAS PARTES"**, convienen en celebrar el presente contrato de locación de inmueble, el que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones:

PRIMERA: Objeto. El LOCADOR entrega en locación al LOCATARIO, y éste acepta en tal carácter, un inmueble de su propiedad ubicado en calle.....de la ciudad de de la Provincia de Entre Ríos, con una Superficie total cubierta demetros cuadrados (..... m2), que cuenta con los siguientes ambientes: (descripción).-----

SEGUNDA: Destino. El inmueble locado será destinado exclusivamente al funcionamiento de dependencias del Poder Judicial de la Provincia de Entre Ríos, no pudiéndose cambiar su destino, ni instalar otra u otras oficinas públicas, conforme las disposiciones del Artículo 1205º del Código Civil y Comercial de la Nación.-----

TERCERA: Plazo. La presente locación tendrá una vigencia de dos (2) años, a contar desde el día ----- (---/--/-----), hasta su vencimiento el día -----(--/--/-----), ambas fechas inclusive. Producido el vencimiento, el LOCATARIO podrá optar por prorrogar el contrato, por igual plazo, según conveniencia del STJER y en las condiciones vigentes de plaza.-----

CUARTA: Resolución anticipada. Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula precedente, el LOCATARIO podrá rescindir unilateralmente el presente contrato en cualquier momento, sin que ello genere derecho a reclamo o indemnización alguna, debiendo dar aviso por escrito al LOCADOR con una anticipación mínima de treinta (30) días respecto de la fecha de desocupación.-----

QUINTA: Precio. El precio único y mensual para los primeros cuatro meses de vigencia de este contrato se fija en la suma de PESOS -----(\$ -----), siendo el monto total para dicho período el importe de PESOS ----- (\$.....), para el resto de la vigencia del contrato (20 meses) el ajuste será cuatrimestral y deberá requerirlo el locador utilizando el ÍNDICE DE CONTRATO DE LOCACIÓN -ICL- conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

En el caso que durante la vigencia del contrato el índice convenido dejara de publicarse, se utilizará el índice oficial (IPC) conforme lo dispuesto en el artículo 1199 del Código Civil y Comercial.-----

SEXTA: Pago. Suscripto el contrato y acreditado el pago del sellado correspondiente ante el STJER, mediante su presentación en la Dirección de Gestión Administrativa, se abonarán los cánones locativos en moneda de curso legal de la República Argentina, por mes vencido, en los primeros diez (10) días hábiles de cada período, por intermedio de la Tesorería General del Poder Judicial. El LOCADOR se compromete a presentar la respectiva factura emitida de conformidad con las normas legales y fiscales vigentes, constancia de inscripción en AFIP y presentación del certificado de libre deuda emitido por ATER ante la Tesorería General del STJER, mediante email: tesoreria@jusertreros.gov.ar. En caso de mora se aplicará al capital adeudado un interés igual a la tasa activa del Banco Nación Argentina para sus operaciones de descuento comercial a treinta (30) días, conforme a lo establecido en el Decreto N° 7846 MEHF de fecha 31 de diciembre de 2004. -----

SEPTIMA: Impuestos, Tasas y Servicios. Estará a cargo del LOCATARIO el pago de los servicios de electricidad, telefonía, gas, Tasa por Servicios Sanitarios, como así también cualquier otro servicio que incorpore, debiendo darlos de baja al finalizar la relación contractual. Serán a cargo del LOCADOR todo lo referente al pago de impuestos nacionales, provinciales, como así también la Tasa General Inmobiliaria Municipal y/o cualquier otro impuesto creado o a crearse que grave el inmueble locado. El incumplimiento por parte del LOCADOR, respecto de sus obligaciones tributarias, encontrándose este contrato en curso de ejecución, dará derecho al

LOCATARIO a suspender el pago del canon locativo convenido hasta tanto la situación se regularice, ello conforme las disposiciones de las Resoluciones Nº 16/12 ATER y modificatorias y concordante. Asimismo, se conviene que el importe de las tasas y servicios que se encuentren a nombre del locador, serán abonadas por reintegro por el LOCATARIO, contra presentación de la boleta y/o factura y hasta el monto correspondiente al primer vencimiento. El LOCADOR se compromete a remitir a la Tesorería General del STJER, mediante email: tesoreria@jusementros.gov.ar, las facturas pagas a los fines de proceder al reintegro. -----

OCTAVA: Estado y Uso del Inmueble. El LOCATARIO recibe el inmueble (debiendo completarse según el caso: en buenas condiciones de conservación e higiene/ libre de ocupantes/ con los siguientes deterioros), comprometiéndose, al finalizar el contrato, a restituir el bien en iguales condiciones, salvo el desgaste natural provocado por el transcurso del tiempo y el buen uso.-----

NOVENA: Reparaciones. Estará a cargo del LOCADOR conservar el inmueble en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro originado en su calidad o defecto, en su propia culpa, o en la de sus dependientes o en hechos de terceros o caso fortuito, conforme las disposiciones de los Artículos 1201 del Código Civil y Comercial; siendo a cargo del LOCATARIO las de mero mantenimiento del inmueble y de sus instalaciones, como así también todas las reposiciones y reparaciones de los daños que se produjeren por su culpa, negligencia e imprevisión y/o de sus dependientes y/o de cualquier otra persona que tenga acceso al inmueble autorizada por el LOCATARIO. En caso de reparaciones que resulten urgentes y siempre que éstas sean necesarias, el LOCATARIO podrá realizarlas a costa del LOCADOR, dándole aviso previo. El LOCATARIO dará inmediata cuenta al LOCADOR de cualquier daño que sufra la propiedad, permitiendo al mismo o a sus representantes o dependientes el libre acceso a cualquier dependencia de la finca.---

DÉCIMA: Mejoras. El LOCATARIO no podrá introducir mejoras, ni efectuar modificaciones de cualquier especie en el inmueble locado sin la previa autorización escrita del LOCADOR, salvo aquellas urgentes o necesarias para la buena conservación del inmueble, ello conforme el Artículo 1211º del Código Civil y Comercial. En el supuesto que fueren autorizadas, y salvo pacto en contrario, las reformas o modificaciones que se realicen quedarán, a la finalización del vínculo, en beneficio exclusivo del LOCADOR, pero no serán tenidas en cuenta en las tasaciones que se efectúen para determinar el valor locativo de eventuales renovaciones o prórrogas. -----

DECIMOPRIMERA: Cesión y Sublocacion. Queda terminantemente prohibido al LOCATARIO ceder o sublocar parcial o totalmente el inmueble locado, como así también la cesión a título oneroso o gratuito de su posición contractual, atento a las disposiciones de los Artículos 1.213º y 1.214º del Código Civil y Comercial.-----

DECIMOSEGUNDA: Inspección. El LOCADOR podrá inspeccionar el inmueble en cualquier ocasión conveniente al LOCATARIO, siempre que lo haga en horas hábiles y mediando preaviso con veinticuatro (24) horas de anticipación.-----

DECIMOTERCERA: Impuesto de Sellos. Será a cargo del LOCADOR el pago del impuesto de Sellos en la proporción que le corresponda, más el importe por cada copia del contrato, estando el Poder Judicial exento de acuerdo a la normativa vigente.-----

DECIMOCUARTA: El Poder Judicial no reconocerá honorarios, ni comisiones por la intervención de inmobiliarias u otros intermediarios.-----

DECIMOQUINTA: Seguro de responsabilidad civil. EL LOCADOR se obliga a contratar un seguro de responsabilidad civil dentro de los 30 días de suscripto el presente contrato. Asimismo, a remitir la constancia de póliza correspondiente a la Dirección de Gestión Administrativa del STJER y/o al organismo a quien se le haya delegado su suscripción.-----

DECIMOSEXTA: Domicilios y Competencia. Para cada caso de controversias o cualquier otro efecto del presente contrato, las partes constituyen domicilios especiales en los consignados en el epígrafe, donde se cursarán y serán válidas todas las notificaciones, intimaciones y emplazamientos judiciales o extrajudiciales. Asimismo, acuerdan expresamente la decisión de someterse a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Paraná, Provincia de Entre Ríos, renunciando expresamente a cualquier otro Fuero o Jurisdicción que les pudiera corresponder.-----

En prueba de conformidad, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de, a losdías del mes de del año dos mil

ESTEBAN SIMON
SECRETARIO
Sup. Trib. Just. E.R.

ANEXO III.-
aprobado por Resolución del Tribunal de Superintendencia
n.º109/2024- ACT. 3686/2022.

PLANILLA ANEXA- FORMULARIO DE COTIZACIÓN

1)- Persona humana: nombre completo, profesión, fecha de nacimiento, estado civil, número de documento de identidad con fotocopia, domicilio electrónico (email) y real.

-Persona jurídica: nombre, razón social, domicilio electrónico (email) y real (el oferente/firmante debe estar debidamente legitimado y autorizado para ofertar)

2) Nombre y Apellido o Razón Social de la inmobiliaria interviniente (el oferente/firmante debe estar debidamente autorizado por el titular del inmueble para ofertar).

3) OFERTA: precio único y mensual para los primeros cuatro meses de vigencia del contrato se fija en la suma de PESOS
(\$) y para el resto de la vigencia del contrato (20 meses) ajuste cuatrimestral, utilizando el ÍNDICE DE CONTRATO DE LOCACIÓN-ICL- conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Se declara que la presente oferta se mantiene por el término de TREINTA (30) días hábiles a partir de la fecha de apertura del acto. Si al vencimiento de este plazo no hubiera pronunciamiento administrativo sobre la adjudicación, la obligación de mantenimiento de la oferta se renovará en forma automática por periodos consecutivos de 30 días, debiendo presentar desistimiento expreso de la propuesta con no menos de (5) días hábiles de antelación al vencimiento de cada periodo.

4) Domicilio y descripción del inmueble ofertado: (se deberán incluir las características del inmueble ofrecido, tales como domicilio, cantidad de habitaciones, servicios que posee y en general todo elemento que se desee agregar a fin de ampliar o ilustrar la oferta. Se recomienda la inclusión de fotos recientes)

5) Indicar si el inmueble ofrecido en alquiler es de propiedad de más de una persona, y quien facturará en caso de resultar adjudicatarios.

6) Informar si el inmueble ofertado se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal

7) Especificar el estado de conservación, mantenimiento y funcionamiento de las instalaciones del inmueble y la cantidad de días corridos que demandará en el caso de ser necesario, la ejecución de trabajos de acondicionamiento y reformas.

8) La presentación de la oferta importa la aceptación lisa y llana del modelo de contrato de locación respectivo que se adjunta a la presente Solicitud

**FIRMA DEL OFERENTE:
ACLARACIÓN CON NUMERO DE DNI.**

ESTEBAN SIMON
SECRETARIO
Sup. Trib. Just. E.R.